

TAŞINMAZ TİCARETİ NASIL YAPILIR?

Gümrük ve Ticaret Bakanlığının **5 Haziran 2018** tarihli TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİ ile tapu kütüğüne kayıtlı olsun ya da olmasın taşınmaz alım satımı ve kiralanması ile tapu işlemlerine aracılık eden, taşınmazla ilgili danışmanlık ve yönetim hizmeti veren gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların mesleki faaliyetleri ve bu işle ilgili tüm gereklilikler, kontroller, izinler ve zorunluluklar belirlenerek, bu yönetmeliğe tabi olarak yapılacak hale getirilmiştir.

KİMLER TAŞINMAZ TİCARETİNİ YAPABİLİR?

Taşınmaz ticareti, işletmesi adına Ticaret İl Müdürlüğünden **YETKİ BELGESİ** alan tacirler (ticaret odası veya ticaret ve sanayi odası üyeleri) ile esnaf ve sanatkârlar (esnaf ve sanatkârlar odası üyeleri) tarafından yapılabilir?

YETKİ BELGESİNİ HANGİ TARİHE KADAR ALMALIYIM?

ESKİ İŞLETMELER İÇİN;

5 Haziran 2018 tarihinden önce işletmesini açmış olan, Taşınmaz ticaretiyle iştigal eden gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların bu faaliyetlerine devam edebilmeleri için **5 Aralık 2019** tarihine kadar, (**6. Maddenin 1. Fıkrasının (ç) bendinde yazılı olan lise mezunu olma şartı ile yönetmeliğin 12 maddesinde yer alan işletmede aranan şartlar hariç**), yönetmeliğin 6 ncı maddenin birinci fıkrasındaki yetki belgesinde verilmesinde aranan şartlara uygun hale getirerek yetki belgesi alması gerekir.

YENİ İŞLETMELER İÇİN;

Yeni kurulacak işletmeler için taşınmaz ticareti hakkında yönetmeliğindeki tüm maddeler geçerlidir.

LİSE MEZUNU OLMA ŞARTI VAR MI?

5 Haziran 2018 tarihinden önce işyerini açmış olan vergi ve oda kaydı olan işletmecilerden, Yetki Belgesi başvursun da bulunanlarda lise mezunu olma şartı aranmayacak.

Ancak yeni işletme kuracaklar için en az lise mezunu olma şartı aranmaktadır.

İŞYERİ KOŞULLARINDA ZORUNLULUKLAR OLACAK MI?

5 Haziran 2018 tarihinden önce işyerini açmış olan vergi ve oda kaydı olan işletmecilerden, yetki belgesi başvurusunda bulunanlardan, adreslerini değiştirmedikçe yönetmeliğin 12. Maddesindeki işletmelerde aranan şartlar aranmaz.

YETKİ BELGESİ ALMAK İÇİN ŞARTLAR NELERDİR?

(1) İşletmeye yetki belgesi verilebilmesi için;

Yetki belgesini alabilmek için işyerinin ve işletmeci ile çalışanların sahip olması gereken şartlar aşağıdakilerden oluşur.

İŞYERİNİN ŞARTLARI NELER OLMALI?

a) Yönetmeliğin 12 inci maddenin birinci fıkrasında belirtilen, işyeri ile ilgili aşağıdaki “A” ve “B” bentlerindeki şartlara sahip olmak.

(A) Taşınmaz ticareti yapılan işletmelerde aşağıdaki şartlar aranır:

- a) 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre belirlenen bağımsız bölüm niteliğinde ve net alanının en az otuz (30) metrekare olması.
- b) İçinde idari büro ve kabul yeri ile 14 üncü maddenin birinci fıkrasının (I) bendinde belirtilen dosyalama işleminin fiziksel olarak yapılması durumunda arşiv bölümü bulunması.
- c) Hizmetin düzenli, sistemli ve hızlı bir şekilde verilmesini sağlayacak miktar ve özellikte masa, dolap, koltuk ve benzeri malzeme ile bilgisayar, internet, telefon, tarayıcı ve faks gibi teknik donanımına sahip olması.

(B) Bir işletmede 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (a) bendi (yukarıda (A) da (a) hariç yazılı olanlar) dışındaki bentlerde sayılan şartları taşıyan birden fazla tacir veya esnaf ve sanatkârın faaliyet göstermesi halinde, bu maddenin (a) bendinde belirtilen işletme büyüklüğü her bir tacir veya esnaf ve sanatkâr için yüzde yirmi artırılarak uygulanır.

b) Esnaf ve sanatkârlar odasına, ticaret ve sanayi odasına veya ticaret ve sanayi odalarının ayrı kurulduğu yerlerde ticaret odasına kayıtlı olunması,

c) Gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olunması,

İŞLETMECİ VE PERSONELİN ŞARTLARI NELER OLMALI?

ç)) Gerçek kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların kendilerinin, ticaret şirketleri ile diğer tüzel kişi tacirlerin bu alandaki faaliyetlerini yürütmek için görevlendirdikleri ve yetkilendirdikleri temsile yetkili kişilerinin, şubelerde ise şube müdürünün;

- 1) On sekiz yaşını doldurmuş olması,
- 2) En az lise mezunu olması,
- 3) İflas etmemiş veya iflas etmiş olsa bile 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre itibarının yerine gelmiş olması,
- 4) Konkordato ilan etmemiş olması,
- 5) Kasten işlenen bir suçtan dolayı veya affa uğramış olsalar dahi devletin güvenliğine, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine, milli savunmaya ve devlet sırlarına karşı suçlar ile casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama, terörün finansmanı, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme, cinsel saldırı ve çocukların cinsel istismarı, hayasızca hareketler, müstehcenlik, fuhuş, kumar oynanması için yer ve imkan sağlama suçlarından hüküm giymemiş ya da ticaret ve sanat icrasından hükmen yasaklanmamış olması,

d) Gerçek kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların kendilerinin, ticaret şirketleri ile diğer tüzeli kişi tacirlerin temsile yetkili kişilerinden en az birinin, şubelerde ise şube müdürünün sorumlu emlak danışmanı (Seviye 5) ulusal yeterliliğine dayalı mesleki yeterlilik belgesine sahip olması, gerekir.

YETKİ BELGESİ BAŞVURUSUNU NASIL YAPACAĞIM?

Yetki belgesi başvurusu;

Ticaret Bakanlığına ait <https://ttbs.gtb.gov.tr/> elektronik bilgi sistemine giriş yapılarak, yine sistem üzerinden gerekli bilgi ve belgelerin yüklenmesi ile birlikte başvuru yapılmış sayılır.

“Sisteme giriş”, “Bilgi giriři” ve “Dokuman Yükleme” lerinizi **“KILAVUZ”** dan yararlanarak yapabilirsiniz.

Ayrıca yetki belgesi verilmesinde aranan yukarıda yazılı olan şartların taşındığını gösteren tüm belgeler bir dosyada hazır edilir.

İŞYERİ KONTROLÜ YAPILIR MI?

7 Gün içinde kontrole gelir; İşletmenin, yönetmeliğin 12 inci maddende belirtilen işyerine dair şartları taşıyıp taşımadığını, başvuru tarihinden itibaren yedi gün içinde Ticaret İl Müdürlüğü tarafından bir tutanakla yerinde tespit edilir.

İl müdürlüğünce, ilgili kurum ve kuruluşların elektronik bilgi sistemlerinden sağlanabilen belgeler bu sistemlerden temin edilir ve işletme adına elektronik ortamda oluşturulan dosyada diğer başvuru evrakı ile birlikte saklanır.

BELGEMİ KAÇ GÜNDE ALABİLİRİM?

10 Gün İçinde Belge Alınır; Yetki belgesi verilmesinde aranan şartları taşıdığı anlaşılan işletmelere, başvuru tarihinden itibaren on gün içinde yetki belgesi verilir.

YETKİ BELGESİNİN GEÇERLİLİK SÜRESİ VAR MI?

Yetki belgesi süresi 5 yıllıktır. Süre Sonunda yenilenmesi gerekir.

YETKİ BELGESİ NEDEN YENİLENİR?

Yetki belgesi, 5 yıllık geçerlilik süresinin dolması veya yetki belgesinin içeriğindeki bilgilerin değişmesi halinde belge yenilemesi yine <https://ttbs.gtb.gov.tr/> elektronik bilgi sistemi üzerinden yetki belgesi başvurusunda olduğu gibi yapılır. Ticari unvan değişmesi halinde ise değişikliğin belgelenmesi yeterlidir.

- 5 yıllık yetki süresi dolmadan **30 gün** önce,
- Bilgilerde değişiklik olması halinde **7 gün** içinde,

bildirimin yapılması gerekmektedir.

YETKİ BELGEM İPTAL OLUR MU?

- Yetki belgesi verilmesinde aranan Şartlardan en az birisi kaybedildiğinde **15 gün** içerisinde bilgi sistemi üzerinden Ticaret İl Müdürlüğüne bildirilir. Bildirim üzerine, Ticaret il müdürlüğü, yetki belgesi alma şartlarının yerine getirilmesinin mümkün olmadığına karar verdiği hallerde yetki belgesi **aynı gün iptal olur.**
- Yönetmeliğin 14. Maddesinde yazılı olan **“Taşınmaz ticaretinde uyulacak ilke ve kurallar”** a bir takvim yılı içinde 3 defa uymayanların **yetki belgesi iptal edilir.**
- İşletme sahibinin talebi üzerine aynı **gün iptal olur.**

ASKIYA ALMAK NE DEMEKTİR? FAALİYETİME DEVAM EDEBİLİR MİYİM?

- Şartların yeniden yerine getirilmesinin mümkün olduğu hallerde, eksikliğin giderilmesi için Ticaret il müdürlüğü **30 gün süre** verilir, belgesi **Askıya** alınır.
- Askıda olan faaliyetine devam edemez. Tespiti halinde Yetki Belgesi aynı gün iptal edilir.
- Şartlarını yerine getiren işletmenin Yetki Belgesi Askıdan indirilir ve işletme faaliyetlerine devam eder.
- Askı şartlarını yerine getirmeyen işletmenin Yetki Belgesi Ticaret İl Müdürlüğüne tespiti tarihinde **iptal edilir.**

TAŞINMAZ TİCARET YAPMAK İÇİN MESLEKİ YETERLİLİK BELGESİ GEREKLİ Mİ?

Yönetmelik, Taşınmaz Ticareti yapmak isteyenlere, mesleki yeterlilik belgesi sahibi olmayı zorunlu hale getirmiştir.

MESLEKİ YETERLİLİK BELGESİ NERELEDE GEREKECEK?

İl Ticaret Müdürlükleri, mesleki yeterlilik belgesi olmayan işletmelere **“Yetki Belgesi”** vermeyecektir.
Belediyeler, mesleki yeterlilik belgesi ibraz etmeyen işletmelere **“Ruhsat”** vermeyecektir.

MESLEKİ YETERLİLİK BELGESİ KİMLER ALMAYABİLİR?

İşyeri sahibi, temsile yetkili kişi ve çalıştırılan personel, ortaöğretim ve yükseköğretim kurumlarının taşınmaz ticareti ile ilgili alanlarından veya bunlara denkliği kabul edilen yurt dışındaki öğretim kurumlarından mezun olmaları durumunda mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmaz.

MESLEKİ YETERLİLİK BELGESİNİ (MYB) KİMLER ALACAK?

İŞYERİ SAHİBİ veya **HUKUKİ TEMSİLCİSİ** “**SORUMLU EMLAK DANIŞMANI**” (Seviye 5) MYB alması gerek.

- Gerçek kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların **kendilerinin**, ticaret şirketleri ile diğer tüzel kişi tacirlerin **temsile yetkili kişilerinden en az birinin**, şubelerde ise **şube müdürünün**, en az **sorumlu emlak danışmanı (Seviye 5)** ulusal yeterliliğine dayalı mesleki yeterlilik belgesine sahip olması gerekir.

Sorumlu Emlak Danışmanı Seviye 5 Mesleki Yeterlilik Kurulu (MYK) sınav yönergesi dokümanına aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz.

..... **Sorumlu Emlak Danışmanı Seviye 5....** linki

Ayrıca;

İŞYERİNDE ÇALIŞTIRILANLAR en az “**DANIŞMAN**” (Seviye 4) MYB alması gerekir.

- Taşınmaz ticareti yapılan işletmede **pazarlama ve satış personeli** olarak çalıştırılan kişilerin **sorumlu emlak danışmanı (Seviye 5)** veya **emlak danışmanı (Seviye 4)** ulusal yeterliliklerine dayalı mesleki yeterlilik belgelerinden birine sahip olması gerekir.

Emlak Danışmanı Seviye 4 Mesleki Yeterlilik Kurulu (MYK) sınav yönergesi dokümanına aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz.

..... **Emlak Danışmanı Seviye 4** linki

MESLEKİ YETERLİLİK BELGESİ (MYB) SINAVLARI NASIL YAPILIYOR?

Sınavlar, yazılı (teorik) ve uygulamalı olarak iki aşamada gerçekleştirilmektedir. Aşağıda linki verilen kurumlar söz konusu sınavları gerçekleştirmektedir.

Sorumlu Emlak Danışmanı Seviye 5 sınav merkezleri bilgilerine aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz.

https://portal.myk.gov.tr/index.php?option=com_kurulus_ara&view=kurulus_ara&layout=default

Emlak Danışmanı Seviye 4 sınav merkezlerine aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz.

https://portal.myk.gov.tr/index.php?option=com_kurulus_ara&view=kurulus_ara&layout=default

- Teorik sınavlar, eğitim / toplantı salonlarında veya emlakçıların eğitim / toplantı salonlarında
- Uygulamalı sınavlar, alanı uygun olan bir emlakçıda bünyesinde yapılmaktadır.

Her iki sınavdan da başarılı olan adaylar, sınavlarına girdikleri seviyelerdeki “MYK Mesleki Yeterlilik Belgesi” almaya hak kazanmaktadır.

MYB SINAVLARINA NASIL BAŞVURABİLİRİM?

Sınavlara ön başvuru yapmak için;

- Yukarıda linkleri verilen ilgili sınav merkezleri tarafından gönderilecek ön başvuru formlarının ıslak imzalı olarak doldurularak, Nüfus cüzdanı fotokopisi ve 2 adet fotoğraf ibraz edilmesi yeterli olmaktadır (gerekli belgeler için ilgili sınav merkezi ile irtibat kurulması tavsiye edilir). Bundan sonra gerekli yönlendirmeleri sınav merkezleri yapmaktadır.

MYB İÇİN NE KADAR ÜCRET ÖDEMELİYİM?

Sorumlu Emlak Danışman Seviye 5 sınav ücreti KDV dahil **900 TL**'dir (Güncel bilgilerin, başvuru anında sınav kurumundan öğrenilmesi tavsiye edilir).

Emlak Danışman Seviye 4 sınav ücreti KDV dahil **800 TL**'dir (Güncel bilgilerin, başvuru anında sınav kurumundan öğrenilmesi tavsiye edilir).

İlave olarak, başarılı olanlar “MYK Mesleki Yeterlilik Belgesi” alabilmeleri için, Mesleki Yeterlilik Kurumu’na belge masraf karşılığı olarak ödenmek üzere, 150 TL belge ücreti ödemelidir (hizmet alınan kuruma sorulması tavsiye edilir).

Önemli Not: Taşınmaz ticareti için alınması gereken Sorumlu Danışman Seviye 5 ve Danışman Seviye 4 meslekleri sınav ve belgelendirme ücretleri “Devlet Teşviki” kapsamında değildir. Dolayısıyla sınav ücretlerinin teşvik kapsamında geri alınması mümkün olamamaktadır.